

第 90 回まちづくり審議会大規模小売店舗等立地部会議事要旨

- 1 日 時 令和元年 12 月 23 日 (月)
午後 1 時 30 分から午後 5 時まで
- 2 場 所 神戸市教育会館 2 階 203 号室
- 3 出席者 部会長 山下 淳
委員 片山 朋子
委員 北川 博巳
委員 小村崎 栄一
委員 住友 聡一
- 4 審議案件
第 1 号議案 西宮市における (仮称) ライフ西宮芦原店の新設に係る県の意見について (法第 8 条第 4 項)
第 2 号議案 明石市におけるディオ明石店・スギ薬局明石魚住店の変更に係る県の意見について (法第 8 条第 4 項)
第 3 号議案 西宮市における (仮称) 西宮市東町店舗の新築に係る知事の意見について (条例第 4 条第 2 項)
第 4 号議案 加古川市における (仮称) ハローズ東加古川モールの新築に係る知事の意見について (条例第 4 条第 2 項)
第 5 号議案 加古川市における (仮称) ケーズデンキ加古川店の新築に係る知事の意見について (条例第 4 条第 2 項)
- 5 審議の概要 別紙のとおり

審 議 の 概 要

事務局から届出施設の概要（駐車需要の充足等交通に係る事項、騒音の発生に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：店舗の北側には山手幹線、西側には県道西宮豊中線があり、どちらも交通量の多い道路である。このため騒音による住宅への環境影響を特に考えるべき地点は地点C、cである。

騒音の総合的な予測・評価について、予測地点A、B、C、Dのいずれも環境基準を満たしている。ただし、地点Cでは廃棄物収集作業音に注意する必要があるが、環境基準を満たしていることから問題はないと判断する。また、定格出力の大きい冷凍機を複数台設置予定であるが、山手幹線に面する店舗北側の3階の駐車場上部に設置され、さらに防音パネルで囲われていることから、24時間稼働ではあるが問題は少ないと考えられる。

発生する騒音ごとの予測・評価について、予測地点a、bで規制基準を超えているが、地点aは山手幹線に面した出入口近傍、地点bは屋上駐車場へのスロープであり、住宅が接していないという状況から問題はないと考えられる。また、住宅敷地境界の地点a1、b1では規制基準を満足しており、周辺状況を考慮すると問題はないと判断する。

退店車両が両度町南交差点から北上する場合、前面道路の走行車線から右折車線まで車路変更する必要があるが、駐車場出入口から交差点までの距離が短いため、山手幹線の通行車両が信号によって止まっていなければ退店できないのではないかと。出庫時に看板等で注意喚起すること。

また、半分程度の退店車両を西へ経路変更することは、問題ないか。

事務局：駐車場出入口から交差点までの距離は 50 メートル以上あるので、車線変更することは支障ないと判断しているが、後続車両に対して進行妨害をしないよう看板等により注意喚起するよう事業者伝える。

委員：両度町南交差点の信号待ちの車両が駐車場出入口の前まで並び、出庫できない状況にならないか。

事務局：交通量のピーク時において、信号 1 サイクルの間に停車する車列の長さは、交差点から駐車場出入口までの距離よりも短くなるため、計算上は問題ないと思われる。

委員：交通量が多いのか。

事務局：両度町南交差点の東流入について、ピーク時間で 700 台程度である。

委員：右折車両も多いのか。

事務局：両度町南交差点の東流入のうち 9.5%が右折し、1 分当たり 6 台・7 台である。

委員：交通誘導員は配置するのか。

事務局：駐車場の出入口に、適宜、配置することとなっている。

委員：乗用車と自動二輪車の出入口を分けた方がよいのではないか。

事務局：出入口を分ければ、前面道路への影響が大きくなると考えられる。また、計画地西側は交差点に近いので、出入口を設けることが難しい。

委員：車路のスロープについて、曲がり角は傾斜しているのか。

事務局：平坦である。

委員：直線部分の勾配 6 分の 1 は傾斜がきついと考えるが、いかがか。

事務局：駐車場法では縦断勾配は 17 パーセントを超えないこととされており、基準は満たしている。敷地の制約があり、緩やかにすることは難しいと

聞いている。

委員：山手幹線は一部で拡幅工事を実施しているようだが、前面道路は拡幅が終わっているのか。

事務局：整備済みであると聞いている。

委員：3階の駐車場で、入庫車両と出庫ゲートへ向かう車両が合流する付近にカーブミラーを設置できないか。

事務局：検討するよう、事業者伝える。

委員：留意事項5の「近隣の未利用地に住宅等が立地する場合」とは、どのようなことか。

事務局：騒音の基準を満たしていない未利用地に、住宅等が立地することを想定している。

委員：留意事項3に記載しているが、両度町南交差点を北上させる退店車両について、開店後に様子を見るよう、特に事業者伝えること。

事務局：承知した。

委員：(各委員に諮った上で) 原案どおり県意見は有しないものとし、留意事項を付記するものとする。

【審議結果：法第8条第4項の規定による県の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 2 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、来退店車両の安全かつ円滑な出入庫及び路線バスの円滑な運行の確保を図ること。
- 3 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑その他安全上

の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。

4 近隣の住宅の居住者等から騒音に係る苦情等があった場合は、適切な措置を講じること。

5 近隣の未利用地に住宅等が立地する場合は、騒音の発生による生活環境への影響を及ぼさないよう、適切な措置を講じること。

6 建築物及び屋外広告物は、周辺地域の景観に配慮した外観及び形態にすること。

7 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。

議案2：ディオ明石店・スギ薬局明石魚住店

審議の概要

事務局から届出施設の概要（駐車需要の充足等交通に係る事項、騒音の発生に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：計画地南西側で交通量の多い国道2号に接し、南東側は市道を挟んで駐車場や共同住宅が立地している。北西側は、道路を挟んで河川があり、対岸の住宅までは離れている。店舗からの騒音の影響が懸念されるのは、北東側の住宅地である。

騒音の総合的な予測・評価について、昼間、夜間共に全ての地点で環境基準を満たしており、住宅が近接している予測地点AからDにおいて問題はないと考える。

発生する騒音ごとの予測・評価について、住宅地の地点bからdにおいては、規制基準を満たしており問題はないと考える。地点aは規制基準を超えているが、建物外壁面の地点a'では満たしている。また、地点f、gは規制基準を超えているが、国道2号に面しており、道路を挟んだ反対側の地点f'、g'は事業所や駐車場であるため、影響は少ないと判断する。また、規制基準を超えている予測地点における主な騒音源は来店車両走行音であり、設備等の定常騒音の寄与が小さいため問題は少ないと判断する。

事務局：苦情があった場合や未利用地等に住宅が建設される場合、適切に対応すると事業者から聞いている。

委員：出入口3は夜間に閉鎖されるのか。

事務局：駐車場北側の一部で夜間利用を制限するために閉鎖する。なお、昼間の

南東からの来店経路は計画地南側の無信号交差点で右折し、出入口3から入庫することとなっているが、夜間は出入口3を閉鎖するため、無信号交差点を直進し、入口1から右折入庫する計画となっている。なお、右折入庫については、設置者と道路管理者との協議を踏まえ、夜間の国道2号の交通量が比較的に少ないため認めている。

委員：昼間と夜間で来店経路が変わるが、適切に対応できるのか。

事務局：しばらくは交通誘導員を配置して様子を見て、適切に運用できていなければ、追加で交通誘導員を配置するなどの対策を検討すると設置者から聞いている。また、来退店経路の周知については、留意事項1にも付記している。

委員：誤って夜間に無信号交差点を右折し、出入口3から入庫できない場合、住宅地の中を通ることになる。

事務局：経路の周知が徹底されるまでは可能性があるが、ディオ明石店は既存店であり、既に同様の運用が行われている。

委員：現状も夜間に出入口3を封鎖しているのか。

事務局：そのとおり。

委員：現状も同様の運用であれば、ある程度はやむを得ないが、来退店経路を周知するための再検討を行うこと。

委員：昼間に入口1で右折入庫させないのは、渋滞するからであると思うが、無信号交差点での右折を認めるのであれば、あまり変わらないのではないかと。また、荷さばき施設の運用を教えてください。

事務局：元々、無信号交差点部分は単なるT字路であったが、平成16年の届出時に住民意見が提出されて協議した結果、交差点改良を行っている。交差点改良では、右折専用車線を設けるための幅員を確保できなかったた

め、国道2号のセンターラインをずらして右折待ちの車が滞留できるスペースを設けている。A棟の荷さばき施設については、2箇所とも交通誘導員を配置して安全に誘導する。B棟については、入口1付近の駐車マスに仮駐車し、誘導員が荷さばき施設へ誘導すると聞いている。運用を徹底するように設置者に伝える。

委員：夜間にも、荷さばきを行うのか。

事務局：荷さばきは、午前6時から午後10時までである。

委員：入口1付近の車路が複雑なので、場内のレイアウトを再検討できないか。

委員：敷地を増やしたことにより、既存店の駐車場よりも、さらに分かりにくくなっており、初めての来客は迷うと思われる。どのように誘導するのか。

事務局：折り込み広告、交通誘導員及び場内標示等である。

委員：現在の計画では、適切に誘導ができるとは思わない。運転時の判断の遅れは事故につながる。この駐車場の形では、分かりにくいと考える。

委員：B棟の南西側のグラスパーキングは従業員駐車場であるので、誤って来店車両を誘導しないよう検討のこと。

関係人：B棟の南西側の従業員用駐車マスには、来店車両が駐車しないよう対策を再検討する。

委員：グラスパーキング部分のみでなく、駐車場内の案内全体を再検討のこと。

関係人：承知した。

委員：B棟の南西側のグラスパーキングは従業員駐車場との説明があったが、従業員駐車場の場合、長時間駐車するのではないか。

事務局：昼間はA棟の北側に駐車し、夜間は当該部分に駐車する計画だと聞いている。

委員：入口1を入れてすぐに交差点を設けることは、好ましくない。

委員：出口2の右折出庫は問題ないか。

事務局：ピーク時の遅れの指標は「非常に大きい」となっている。しかし、既存店の駐車場出入口を入口と出口に分割しており、一時的に出庫待ちの車両が場内で滞留する可能性があるが、前面道路及び入口1への影響は少ないと思われる。

事務局：歩行者通路を設けるなど、一定配慮されているので、再検討をさせていただきたい。

委員：来退店経路については、地元との協議結果でありやむを得ないが、場内レイアウトや場内外の誘導等については再検討されたい。本案件は、継続審議とする。

議案3：(仮称)西宮市東町店舗

審議の概要

事務局から計画施設の概要（まちづくりに関する計画との整合に関する事項、駐車需要の充足等交通に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：歩行者・自転車出入口から店舗出入口までの通路及び駐輪場の利用について、説明されたい。

事務局：幅員1メートルの通路部分は、歩行者も自転車も通行する計画である。また、車路側の駐輪場から自転車を引き出す際に、車路にはみ出すおそれがあり、危険である。自転車から降りて押す場合は2メートルあればすれ違えると考えている。

委員：歩行者はどこから入ってくる計画か。

事務局：計画地北側の道路に面して歩行者用出入口が3箇所ある。

委員：もう少しすっきりした誘導の方法は考えられないのか。

事務局：事業者に再検討するよう伝える。

委員：前面道路の交通量はいかがか。

事務局：前面道路の出入口付近の現況交通量は、西行き525台、東行き622台である。

委員：交通量はそれなりにあるが、左折出入庫であるため、それほど問題はないと思われる。

委員：荷さばきについて、搬出入車両等はどこで待つのか。交差点近傍で滞留しないか。

事務局：事前にドライバーが店舗に連絡し、搬出入等車両出入口を店舗従業員等が開けて入庫するため、周辺で入庫待ちすることはない。

委員：店舗出入口前について、自転車利用者、歩行者及び車両の分離について検討し、安全で効率的なレイアウトにされたい。留意事項4は、もう少しわかりやすい修正が望ましい。

委員：（各委員に諮った上で）それでは、当部会として、意見は有しないが、留意事項を付記するものとする。

【審議結果：条例第4条第2項の規定による知事の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 2 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、来退店車両の安全かつ円滑な出入庫及び路線バスの円滑な運行の確保を図ること。
- 3 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
- 4 徒歩による来店者と自転車利用による来店者の動線の交錯や、これらの者と来退店車両との接触等が生じないように、建物出入口前における場内通路、駐輪場、歩行者・自転車用出入口等のレイアウト、動線計画等を再検討すること。
- 5 建築物及び屋外広告物は、周辺地域の景観に配慮した外観及び形態にすること。
- 6 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。

※下線部は追記・修正事項

審 議 の 概 要

事務局から計画施設の概要（まちづくりに関する計画との整合に関する事項、駐車需要の充足等交通に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：加古川市の意見で、「本計画は工業の振興を図るものとは言えないが、市の整備方針に反するものではなく、周辺環境に与える影響が少ないことからやむを得ない」とあるが、やむを得ないと判断する根拠が示されていない。

事務局：計画地及びその周辺の従前土地利用は工場地であり、計画地周辺については、別途、工場として再整備される計画がある。用途地域についても、工業地域となっており、計画施設が立地可能であること、広域土地利用プログラムの上限面積未満であることから、やむを得ないと判断している。

委員：市や県警の意見で「隣地の開発完了後の交通について検討されたい」とあるが、近々に周辺の道路や交通状況が変わるのであれば、現在の交通処理計画について議論する必要がないのではないか。

事務局：新設する道路や発生交通量などについて、計画地周辺の開発事業者に情報提供を求めているが、現時点では詳細な情報を把握できていない。よって、来退店経路や交通処理の検討結果については、現計画に基づき判断することとし、今後、周辺の開発事業に伴い、当該計画を見直す必要がある場合、変更内容を確認した上で、必要な手続を行うこととする。なお、隣地の開発事業が完了する時期について、現時点で把握している工程では、計画施設の営業開始予定時期よりも半年遅いと聞いている。

また、隣地開発における工場の建築工事期間も考慮すれば、さらに長期にわたって当該計画による運用を行う必要がある。

委員：計画地南側の前面道路は都市計画道路になっているが、事業化される見込みはあるのか。

事務局：加古川市に確認したところ、具体的な事業化の時期については未定とのことである。よって、将来的に事業化に伴い駐車場の一部が収用される場合でも、必要駐車台数が確保できるように計画している。なお、事業化されれば、駐車場出入口の位置の変更等が生じるため、法第6条第2項の変更届等で計画内容を確認する。

委員：広域誘導について、徹底すること。

事務局：事業者伝える。

委員：（各委員に諮った上で）それでは、当部会として、意見は有しないが、留意事項を付記するものとする。

【審議結果：条例第4条第2項の規定による知事の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 大規模小売店舗立地法に基づく手続を行う前に、近接して計画されている他施設の交通処理上の影響を考慮した上で、交通検討及び対策を行うこと。
- 2 敷地内掲示や看板、広告等によって、広域にわたる来退店経路を周知徹底すること。
- 3 営業時間内に荷さばき作業又は廃棄物の収集作業を行う場合は、誘導員を配置し、来客の安全確保に努めること。
- 4 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、来退店車両の安全かつ円

滑な出入庫を図ること。

- 5 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
- 6 建築物及び屋外広告物は、周辺地域の景観に配慮した外観及び形態にすること。
- 7 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。

議案5：(仮称) ケーズデンキ加古川店

審 議 の 概 要

事務局から計画施設の概要（まちづくりに関する計画との整合に関する事項、駐車需要の充足等交通に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員：計画地南側について、なぜ残地としているのか。

事務局：計画地の用途地域は、国道250号から幅30メートルは準住居地域であるが、後背地は第1種中高層住居専用地域である。建築基準法上、立地可能な準住居地域を敷地の過半となるように設定したため、残地が生じたと思われる。

委員：計画地東側の入口をやめて、西側の出入口のみで運用してはどうか。

事務局：西側の出入口だけで運用した場合、出入口付近に来店車両が集中すれば、後続車両が交差点内に滞留し、危険である。

委員：来店車両が計画地東側の入口から入って右へ90度曲がり、南側の駐車マスに進むためには、更に左折するので好ましくない。

事務局：場内の車路を変更せずに直進するとなると、駐車場入口の位置が交差点に近くなるため安全上問題がある。また、来店車両は、店舗の建物入口の位置に近い駐車マスを探しつつ場内を走行するため、一般的には、店舗建物入口前の車路を西へ直進する車両が多いと考える。

委員：高砂市方面からの来店経路は、相生橋西詰を經由させているが、国道250号で加古川を渡り、地点2の稲屋交差点でUターンするのではないかと。

事務局：国道2号の加古川橋東行きや国道250号の稲屋交差点で東行きから西行きに転回するのは危険なため、県警から当該経路とするよう指導があったと聞いている。なお、高砂方面から国道250号を利用して来店してし

まった車両は、今福西交差点で転回すると思われる。また、稲屋交差点は時差式信号であるが、東行きは、西行きより信号現示の青時間が短く、右折専用の現示がないため、交通量が多い時間帯は転回するのは困難である。さらに、事業者が転回禁止の看板を設置するよう検討していると聞いている。

委員：③④⑤⑦方面への退店経路は、国道 250 号の播州大橋下で転回することとなっているが、転回する交差点の交通は問題ないか。

事務局：交通量が非常に少ないため、大きな影響はないと考える。

委員：(各委員に諮った上で) それでは、当部会として、意見は有しないが、留意事項を付記するものとする。

【審議結果：条例第 4 条第 2 項の規定による知事の意見（案）】

意見を有しない。

ただし、次の留意事項を付記する。

- 1 敷地内掲示や看板、広告等によって来退店経路を周知徹底すること。
- 2 繁忙時等は、駐車場の出入口に交通誘導員を配置し、来退店車両の安全かつ円滑な出入庫を図ること。また、店舗周辺の道路は通学路となっていることから、来客に安全運転を周知するとともに、通学時間帯に交通誘導員を配置するなど歩行者等の安全な通行の確保に努めること。
- 3 開店後も周辺道路の交通状況を注視し、来店車両に起因する混雑その他安全上の問題等が発生した場合は、関係機関と協議の上、必要な対策を講じること。
- 4 建築物及び屋外広告物は、周辺地域の景観に配慮した外観及び形態にすること。
- 5 屋外照明、広告物照明等の適切な配置及び運用に配慮し、周辺地域の営農環境

に与える影響の軽減に努めること。

6 計画された緑化部分について、適切な維持管理に努めること。